

**Ādažu novada pašvaldības domes  
Attīstības komitejas 13.03.2024. sēdei**

Ādažos, Ādažu novadā

**INFORMATĪVS ZIŅOJUMS (II)**

**Par privātpersonai piederošas zemes “Jaunparks”, Ādažos,  
izmantošanu pašvaldībai piederošu koku stādījumu uzturēšanai**

1. Ādažu novada pašvaldībā saņemts SIA “Jaunparks”, reģ. Nr. 40203258887 (turpmāk – Iesniedzējs) **16.11.2023. iesniegums** (pašvaldības reģ. Nr. ĀNP/1-11-2/23/31) **ar priekšlikumu pašvaldībai nomāt** Iesniedzējam piederošā nekustamā īpašuma “Jaunparks”, Ādaži, Ādažu nov. (kad. Nr. 8044 007 0003) sastāvā ietilpstošo **zemes vienību** 0,9909 ha platībā ar zemes vienības kadastra apzīmējumu 8044 007 0632 (turpmāk – Īpašums “Jaunparks”).

Iesniegumā minēti šādi Iesniedzējam vēlamie Īpašuma “Jaunparks” **iznomāšanas nosacījumi**:

- ✓ līguma termiņš – **5 gadi**, nelaužams;
  - ✓ nomas maksa – **EUR 200 mēnesī**;
  - ✓ **pašvaldība** nomas līguma termiņā **nodrošina apsaimniekošanu**, kā arī **sedz nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus papildus nomas maksai**.
2. Iesniedzēja **priekšlikums**, kā informatīvs ziņojums, **tika izskatīts un izvērtēts domes Attīstības komitejas** (turpmāk – komiteja) **13.12.2023. sēdē**. Izvērtējot Iesniedzēja priekšlikumu kopsakarā ar tiesību normām, **komiteja secināja**, ka Īpašuma “Jaunparks” zemes nomas līguma noslēgšana ar piedāvātajiem nosacījumiem nevar tikt atzīta par lietderīgu rīcību ar pašvaldības finanšu līdzekļiem un **šobrīd nav tiesiska pamata piekrist** un virzīt uz domes sēdi jautājumu par Īpašuma “Jaunparks” zemes lietošanu par nomas maksu 200 *euro* mēnesī.

Komiteja noteica šādas **turpmākās rīcības**:

- a) **Noraidīt Iesniedzēja priekšlikumu par Īpašuma “Jaunparks” nomu uz 5 gadiem par nomas maksu EUR 200,- mēnesī**, papildus īpašuma uzturēšanas izdevumi un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi par īpašumu.
- b) **Ar Iesniedzēja rakstisku piekrišanu pieaicināt vienu sertificētu vērtētāju** Īpašuma “Jaunparks” zemes **tirgus nomas maksas apmēra noteikšanai**. Uzdot nomas maksas noteikšanu organizēt pašvaldības Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma nodaļai, saistītos izdevumus apmaksājot no nodaļas budžeta līdzekļiem.
- c) **Piedāvāt Iesniedzējam noslēgt Īpašuma “Jaunparks” zemes nomas līgumu uz 5 gadiem par sertificēta vērtētāja noteikto tirgus nomas maksu, ja tā tiks apstiprināta ar domes lēmumu**.
- d) **Ja vienošanās ar Iesniedzēju par Īpašuma “Jaunparks” zemes nomas līguma noslēgšanu netiek panākta 6 mēnešu laikā**, skaitot no nomas maksas apmēra apstiprināšanas ar domes lēmumu, **uzsākt Īpašuma “Jaunparks” atsavināšanas procesu** Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā.

3. Saskaņā ar komitejas 13.12.2023. sēdē nolemtu Iesniedzējam tika **nosūtīta 20.12.2023. vēstule** Nr. ĀNP/1-12-1/23/1889 **“Par priekšlikumu nomas attiecību nodibināšanai”**.

Vēstulē cita starpā minēts, ka ar 13.10.2022. likumu “Grozījumi likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”” augļu dārzi (koki) izslēgti no šī likuma regulējuma kā dalītais īpašums.

Secināms, ka normatīvie akti nereglamentē zemes nomas maksas apmēru un kārtību, kādā tā nosakāma par privātpersonai piederošas zemes lietošanu gadījumā, ja uz zemes atrodas publiskai personai piederoši koku stādījumi.

Līdz ar to nomas maksas noteikšanai nepieciešams pieaicināt sertificētu vērtētāju, kurš ir kompetents noteikt tirgus zemes nomas maksas apmēru par Īpašuma “Jaunparks” zemes lietošanu.

4. Pašvaldībā **saņemta Iesniedzēja 08.01.2024. atbilde** (pašvaldības reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/24/154), kurā izteikta **piekrišana sertificēta vērtētāja pieaicināšanai** Īpašuma “Jaunparks” zemes tirgus nomas maksas apmēra noteikšanai.

5. Saskaņā ar pašvaldības pasūtījumu **09.02.2024. saņemts** sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja SIA “Maks V vērtēšana” Īpašuma “Jaunparks” **vērtējuma aprēķins** (pašvaldības reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/24/764), kurā norādīta **zemes tirgus nomas maksa, bez apbūves tiesībām 03.02.2024. - EUR 1500 gadā** jeb EUR 0,15 par 1 m<sup>2</sup> gadā. Papildus nomas maksai nomniekam jāmaksā pievienotās vērtības nodokli (PVN) un nekustamā īpašuma nodokli (NĪN).

6. Saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu (pēc lokālplānojuma izstrādes) **Īpašums “Jaunparks” atrodas Dabas un apstādījumu teritorijā DA4** (funkcionālā zona, kas noteikta labiekārtota, publiski pieejama parka izveidei), **un citā teritorijā ar īpašiem noteikumiem** (TIN17 - **Publiskās ārtelpas teritorijas zona**, kas noteikta brīvīvēlībai gājēju un velosipēdistu kustības diagonālā savienojuma un inženiertīklu koridora nodrošināšanai, labiekārtojumam īslaicīgai atpūtai). Informatīva izziņa par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0632 - pievienota 6. pielikumā.

Pēc zemes ierīcības projekta izstrādes **25.07.2023.** tika veikta Īpašuma “Jaunparks” tirgus vērtības noteikšana, pieaicinot sertificētu vērtētāju SIA “Vindeks”, kura noteica **tirgus vērtību – EUR 7 500.**

Īpašumam “Jaunparks” Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta **kadastrālā vērtība – EUR 1 360.**

7. Secināms, ka vērtētāja SIA “Maks V vērtēšana” Īpašumam “Jaunparks” noteiktā zemes tirgus **nomas maksa, bez apbūves tiesībām 03.02.2024. - EUR 1500 gadā** ir:

✓ **20 % no aktuālās tirgus vērtības EUR 7 500 un**

✓ **110% no aktuālās kadastrālās vērtības EUR 1 360,**

kurai papildus nomniekam vēl jāmaksā PVN un NĪN.

8. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. panta pirmais punkts nosaka, ka publiska personas rīkojas ar finanšu līdzekļiem lietderīgi, t.i., rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu izlietojumu.

Secināms, ka Īpašuma “Jaunparks” zemes nomas līguma noslēgšana par nomas maksu EUR 1500 gadā (papildus arī PVN un NĪN) nevar tikt atzīta par lietderīgu rīcību ar pašvaldības finanšu līdzekļiem un nav tiesiska pamata noslēgt šādu līgumu.

9. Ņemot vērā secināto, komitejas ieskatā **ir lietderīgi atgrieties pie 13.12.2023. sēdē apspriestā Īpašuma “Jaunparks” zemes lietošanas A. varianta, neiegūstot zemi pašvaldības īpašumā.**

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.<sup>1</sup> panta pirmā daļa cita starpā paredz, ka ja likumā vai Ministru kabineta noteikumos nav paredzēts citādi, nekustamā īpašuma nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem. Līdz ar to pēc analogijas ir pieļaujams slēgt līgumu par Īpašuma “Jaunparks” zemes lietošanu bez atlīdzības uz 5 gadiem.

10. Komiteja vienojas **izteikt Iesniedzējam priekšlikumu** noslēgt līgumu par Īpašuma “Jaunparks” **nodošanu pašvaldības lietošanā bez atlīdzības**, ar kuru **pašvaldība uzņemtos zemes apsaimniekošanas un pašvaldībai piederošo koku stādījumu uzturēšanas pienākumus**. Ja pašvaldība, pamatojoties uz šādu līgumu, kļūtu par Īpašuma “Jaunparks” zemes lietotāju, Iesniedzējam, kā **īpašuma īpašniekam, nebūtu jāsedz NĪN maksājumus** (EUR 31,24 gadā) par šo īpašumu.

#### 11. Komiteja uzdod:

- a) pašvaldības Centrālās pārvaldes Juridiskajai un iepirkuma nodaļai **sagatavot Tieslietu ministrijai adresētu vēstuli ar lūgumu sniegt skaidrojumu** par ar 13.10.2022. likumu “Grozījumi likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”” grozīto tiesību normu piemērošanu attiecībā uz zemes izmantošanu pašvaldības koku stādījumu uzturēšanai, jo ar grozījumiem augļu dārzi (koki) izslēgti no šī likuma regulējuma kā dalītais īpašums;
- b) pašvaldības Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma nodaļai sadarbībā ar Juridisko un iepirkuma nodaļu **pēc atbildes saņemšanas no Tieslietu ministrijas sagatavot Iesniedzējam adresētu vēstuli** (ar komitejas priekšsēdētāja parakstu) **ar priekšlikumu noslēgt līgumu uz 5 gadiem** (vai citu termiņu, ievērtējot no Tieslietu ministrijas saņemto viedokli) par Īpašuma “Jaunparks” zemes nodošanu pašvaldībai lietošanā bez atlīdzības vai par atlīdzību (ievērtējot no Tieslietu ministrijas saņemto viedokli), **pašvaldībai uzņemties zemes apsaimniekošanas** (zāles pļaušana, atkritumu savākšana un izvešana, u.c.) **un pašvaldībai piederošo koku stādījumu uzturēšanas pienākumus**, Iesniedzēja atbildes sniegšanai paredzot saprātīgu termiņu.

Pašvaldības Centrālās pārvaldes  
Nekustamā īpašuma nodaļas vadītāja

Diāna Čūriška